



**PUTUSAN
NOMOR 76/G/2021/PTUN.PLG**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG**

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Pada Peradilan Tingkat Pertama dengan acara Pemeriksaan Biasa secara Elektronik, melalui sistem informasi Pengadilan E-Court dan Terbuka untuk umum di gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang ditentukan untuk keperluan itu di Jalan Jenderal A. Yani No. 67 Palembang, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara;

SERAPHINNA ANGELITA PUTRI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Mudal, RT. 01 RW. 43 Desa Argomulyo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman Propinsi DIY, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Napoleon,. S.H.,
2. Mukhtaridi, S.H.,
3. Aprisal Nesidatu, S.H.,

Kesemuanya warga negara Indonesia, yang beralamat kantor di Jalan Radial Blok 44 Lantai I No. 3, Kel 24 Ilir, Kec. Ilir Barat I Kota Palembang, pekerjaan Advokat pada kantor LBH GRATIS (Gerakan Reformasi Ummat Islam), domisili elektronik di *Navoleon82@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.13/Pdt.G/LBH.G/IX/2021, tanggal 20 September 2021, ;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

Halaman 1 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG berkedudukan di Jalan

Kapten A. Rivai, No. 99 Kota Palembang;

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. Fery Fadly, S.P., M.H.,
2. Ahmad Lutfi, S.H., M.Si.,
3. Kholisah, S.Sos.,
4. Putri Septi Lia, S.H.,
5. Irmansyah Teguh, S.H.,
6. Cahya Hamzah Putra, S.H.,
7. Emeilda Ummi Daniati, SE.,
8. Lovita Try Khairani, A.Md.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Kota Palembang, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, domisili elektronik di pmpp.kantahplg@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 293/Sku-16.71.MP.02/XI/2021, tanggal 02 November 2021 ;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 76/PEN-DIS/2021/PTUN.PLG, tanggal 7 Oktober 2021, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 76/PEN-MH/2021/PTUN.PLG, tanggal 7 Oktober 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 76/PEN-

Halaman 2 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJS/2021/PTUN.PLG, tanggal 7 Oktober 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 76/PEN-PP/2021/PTUN.PLG tanggal 7 Oktober 2021, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 76/PEN-HS/2021/PTUN.PLG, tanggal 11 November 2021, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;

6. Berkas perkara, mendengarkan keterangan saksi dan para pihak yang berpekara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 5 Oktober 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 7 Oktober 2021, dengan Register Perkara Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG, dan telah diperbaiki tanggal 11 November 2021, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

A. Adapun Obyek sengketanya adalah :

1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995 Gambar Situasi Nomor 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 M2 atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono;
2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995, Gambar Situasi Nomor 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 M2 atas nama Muhamad Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono;

Halaman 3 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



B. Tentang Kewenangan Mengadili :

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili perkara aquo karena sertipikat obyek sengketa merupakan beschiking/suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata usaha negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku yang bersipat kongkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diamanatkan Pasal 1 angka 9 UU No.51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 87 UU No,30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU Tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan perundang perundangan yang berlaku.

Bahwa penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan (upaya administratif) kepada kepala kantor Pertanahan Kota Palembang tertanggal 29 Juni 2021. sebagaimana diatur dalam pasal 75 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo Peraturan Mahkamah Agung No.6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif khususnya pasal 2 ayat (1) dan ayat (2). keberatan atau upaya administratif atas penerbitan objek sengketa telah diajukan



kepada tergugat namun tidak ada tanggapan dari Tergugat, melalui kuasa hukumnya penggugat mendapatkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 5 Oktober 2021 sehingga Pengadilan Tata Usaha negara Palembang berwenang mengadili perkara ini;

C. Tenggang Waktu.

Bahwa 2 obyek sengketa tersebut diatas diketahui oleh penggugat ketika adik orang tua penggugat yaitu NUR ADMIRAL RAHMAT ILLAHI alias Alang yang akan menjual sebidang tanah yang merupakan bagian dari harta warisan Almarhum Ruslan Zaidan yang belum terbagi bagi yaitu sebidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor 2697/Sukarami tanggal 14 Desember 1995 Gambar Situasi tanggal 26 Nopember 1995 Nomor 4490/1995 seluas 304 M2 dan sekarang menjadi Nomor 4780/Kebun Bunga yang saat itu sertipikat aslinya dipegang oleh Nur Admiral Rahmad Illahi yang merupakan adik kandung dari Almarhum Ade Tuah Kelana yang akan menjual bagian tanahnya seluas 304 M2 pada bulan Juni 2021 yang lalu, dan ketika itu adik kandung ayah penggugat meminta izin kepada penggugat untuk ikut menandatangani akte jual beli dengan orang lain guna untuk mewakili ayahnya almarhum Ade Tuah Kelana yang juga sebagai ahli waris dari Almarhum Ruslan Zaidan, dan untuk itu penggugat telah memberikan kuasanya kepada Advokat Napoleon, SH untuk mewakili menandatangani akte jual belinya dihadapan notaris.,ketika pada saat itu penggugat mempertanyakan keberadaan sertipikat sertipikat lainnya yaitu sertipikat hak milik Nomor 2694/Sukarami dan Sertipikat Hak Milik No.2695/Sukarami yang masing masing tertulis atas nama Ahli waris



Ruslan Zaidan yaitu Hj.Nursyamsi yatie , Buyung Noor Eden, Ade Tuah Kelana, Nur Admiral Rahmat Illahi dan Andi Brian Ruslan Zaidan. dan pada saat itu pada tanggal 10 Juli 2021 diberitahukan oleh Nur Admiral Rahmat Illahi bahwa 2 sertipikat hak milik yang merupakan obyek dalam perkara ini dikuasai oleh Adik kandung ayah penggugat yaitu ANDI BRIAN Bin Ruslan Zaidan. Dengan demikian gugatan penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 yang bunyinya " Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara " dan Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintah setelah menempuh upaya administrasi, dan pada tanggal 19 Agustus 2021 Penggugat telah mengajukan sanggahan keberatan atas telah dialihkannya atas 2 obyek sengketa tersebut diatas.;

D. Kepentingan Penggugat.

Bahwa kepentingan Penggugat terhadap 2 obyek sengketa tersebut diatas adalah agar peralihan segera dicabut atau dibatalkan oleh para tergugat karena berdasarkan Pasal 53 Ayat 1 UU No.9 Tahun 2004 yang berbunyi " Orang atau badan hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi" bahwa 2 objek sengketa diatas pada mulanya masih merupakan harta warisan atau budel peninggalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum RUSLAN ZAIDAN yang belum terbagi bagi, bahwa dengan adanya 2 obyek sengketa diatas yaitu Sertipikat Hak Milik No.2694/Sukarami yang telah dialihkan dari atas nama RINDA ARIYANTI ke MUHAMMAD SARJONO dan peralihan Sertipikat Hak Milik No.2695/Sukarami dari MUHAMAD .ROZI ke MUHAMMAD SARJONO oleh Tergugat tanpa adanya persetujuan atau seizin penggugat, maka, Penggugat tidak dapat mengolah, mengusahakan dan mengalihkan hak tanah tersebut kepada orang lain ;

E. Adapun dasar gugatan adalah sebagai berikut:

Bahwa penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ade Tuah Kelana Bin Ruslan Zaidan yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 MEI 2014 sebagaimana diuraikan dalam surat pernyataan ahli waris tertanggal 29 September 2020.

Bahwa almarhum RUSLAN ZAIDAN selama dalam perkawinannya dengan Almarhumah NUR SYAMSIYATIE ada mempunyai 4 orang laki laki, 3 orang diantaranya masih hidup yaitu : Bujung A.M.N Eden,Ade Tuah Kelana Putra yang meninggal dunia pada tanggal 22 Mei 2014 yang mempunyai 2 orang anak yaitu Seraphinna Angelita Putri dan Reinhart Endy Marchello sebagaimana yang terurai dalam surat keterangan warisannya tertanggal 29 September 2020, Nur Admiral rahmat Illahi,Andi Rus Brian Zaidan;

Bahwa semasa hidupnya almarhum RUSLAN ZAIDAN ada meninggalkan 4 bidang tanah warisan yang belum terbagi bagi yaitu masing masing terurai dalam sertipikat hak milik Nomor 2694/Sukarami, SHM No.2695 / Sukarami, dan SHM No.2696/Sukarami dan SHM Nomor 2697/Sukarami yang semuanya setelah kematian almarhum Ruslan

Halaman 7 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

zaidan atas 4 sertipikat hak milik tersebut tertulis atas nama ahli waris Ruslan zaidan Yaitu Hj.Nur Syamsi Yatie, Buyung Noor Eden, Ade Tuah Kelana, Nur Admiral Rahmat Illahi dan Andi Rus Brian;

Bahwa sebelum orang tua penggugat meninggal dunia pada tanggal 24 MEI 2014 atas 2 obyek sengketa tersebut masih atas nama ahli waris almarhum RUSLAN ZAIDAN, tetapi setelah orang tua penggugat meninggal dunia, ke 2 obyek sengketa tersebut diatas, oleh Tergugat atas obyek sengketa sertipikat hak milik No.2694/Sukarami telah dilakukan peralihan balik nama atas nama orang lain yaitu dari atas nama RINDA ARIYANTI dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono dan peralihan sertipikat hak milik No.2695/Sukarami dari atas nama Muhammad .Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono yang dilakukan tidak pernah ada persetujuan secara tertulis atau ada izin dari penggugat selaku ahli waris alm.Ade Tuah Kelana Putra dikarenakan almarhum Ade Tuah Kelana Meninggal dunia pada tanggal 22 Mei 2014, sedangkan peralihan pada SHM No.2694/Sukarami dari ahli waris Almarhum Ruslan Zaidan ke Rinda Ariyanti terjadi pada tanggal 10 September 2015, selanjutnya dialihkan ke Muhammad sarjono pada tanggal 28 Maret 2018 begitupun juga terhadap obyek sengketa yang kedua yaitu Sertipikat Hak milik No.2695/Sukarami peralihan hak dari ahli waris almarhum Ruslan Zaidan ke Muhamad. Rozi dilakukan pada tanggal 1 September 2015 dan dialihkan lagi ke Muhammad Sarjono pada tanggal 28 Maret 2018.;

F. Alasan dasar hukum gugatan:

Bahwa tindakan dari Tergugat yang telah melakukan peralihan hak dari atas 2 obyek sengketa yang dilakukan tanpa seizin atau

Halaman 8 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan dari penggugat adalah telah melanggar PP No.24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah. Khususnya pasal 17,18 dan 19 PP No.24 tahun 1997, yaitu: Pasal 17 dalam ayat 2 berbunyi dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaptaran tanah secara sistematis dan pendaptaran tanah secara sporadic diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;

Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaptar atau sudah terdaptar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia Ajudikasi dan pendaptaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaptaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Persetujuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Pasal 19 berbunyi :

Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut

Halaman 9 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1.

Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

Bahwa tindakan dari tergugat yang telah mengalihkan hak atas 2 obyek sengketa di atas dan mengalihkan atas nama orang lain tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat adalah suatu perbuatan yang tidak teliti dan ceroboh dan dapat dikategorikan telah melanggar azas kecermatan dan kepastian hukum.

Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut di atas penerbitan 2 obyek sengketa tersebut di atas tidak prosedural karena peralihannya mempunyai cacat hukum, dikarenakan ayah penggugat Ade Tuah Kelana Putra Bin Ruslan Zaidan meninggal dunia pada tanggal 22 Mei 2014, sedangkan transaksi peralihan hak dari ahli waris Ruslan Zaidan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada RINDA ARIYANTI atas SHM No.2694/Kel.Sukarami terjadi pada tanggal 1 September 2015 dan penggugat tidak diikutsertakan sebagai ahli waris menggantikan almarhum Ade Tuah Kelana Bin Ruslan Zaidan, begitupun juga peralihan nama atas SHM No.2695/Kel.Sukarami yang terjadi pada tanggal 1 September 2015. hal itu bertentangan dengan azas azas pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan karena tergugat tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor yang terkait dengan materi ketetapan, mendengarkan dan mempertimbangkan alasan alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan serta tidak mempertimbangkan akibat hukum yang ditimbulkan dari ketetapan tersebut, sebagaimana diamanatkan pasal 87 Undang Undang tahun 2014 tentang Administrasi negara, sedangkan mengenai kepastian hukumnya dikarenakan tindakan tergugat yang telah mengalihkan nama nama kepemilikan dalam 2 obyek sengketa tersebut sehingga pihak penggugat tidak dapat lagi memperoleh kepastian hukum terhadap hak kepemilikannya sebagai ahli waris dari Alm. Ade Tuah Kelana Bin Ruslan Zaidan.

Bahwa dikarenakan atas 2 obyek sengketa tersebut diatas dilakukan dengan melanggar PP No.9 Tahun 1997 pasal 17, 18 dan Pasal 19 serta melanggar azas pemerintahan yang baik yaitu Azas kecermatan dan kepastian hukum, maka sudah selayaknya peralihan atas 2 obyek sengketa tersebut yaitu :

Sertipikat Hak Milik No.2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995 , luas 291 M2 dari Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad sarjono. Sertipikat Hak Milik No.2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995,

Halaman 11 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi Nomor 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304

M2 dari atas nama Muhamad. Rozi dan terakhir atas nama Muhammad

Sarjono Dapat dinyatakan peralihannya batal atau tidak sah.

Bahwa dikarenakan proses peralihan hak atas 2 obyek sengketa tersebut diatas bertentangan PP No.24 Tahun 1997 pasal 17,18 dan pasal 19 serta melanggar azas pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan dan asas kepastian hukum, maka, mohon kepada majelis hakim untuk memerintahkan kepada tergugat untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah peralihan atas ke 2 obyek sengketa tersebut yaitu :

1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995 , Gambar Situasi Nomor 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995 , luas 291 M2 atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.;
2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995 , Gambar Situasi Nomor 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995 , luas 304 M2 dari Muhamad. Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas maka kedua obyek sengketa tersebut telah bertentangan dengan apa yang dimaksud pasal 53 ayat (2) hurup a dan b Undang undang peradilan tata Usaha Negara, maka seharusnya objek sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa, maka Penggugat mohon kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, berkenan dapat memberikan amar putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 12 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



G. PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - 2.1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 M2 atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.;
 - 2.2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 M2 atas nama Muhamad Rozi dan terakhir Muhammad.;
 3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut berupa :
 - 3.1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 M2 atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.;
 - 3.2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No.2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 M2 atas nama Muhamad Rozi dan terakhir Muhammad.;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.;
- Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 November 2021 pada persidangan tanggal 25 November 2021, pada pokoknya:



DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, Berdasarkan dalil gugatan penggugat halaman 8 (delapan) menyatakan bahwa tindakan penggugat yang telah mengalihkan nama nama kepemilikan dalam 2 objek sengketa tersebut sehingga pihak penggugat tidak dapat lagi memperoleh kepastian hukum terhadap hak kepemilikannya sebagai ahli waris dari Alm Ade Buah Kelana Bin Ruslan Zaidan esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan " Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: " Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru" serta Yurisprudensi



Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum " Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan". Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan TUN menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang:
 - a. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2694/Sukarami tanggal 14-12-1995 Surat Ukur No. 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995 Luas 291 m2 atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.
 - b. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Sukarami tanggal 14-12-1995 Surat Ukur No. 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995 Luas 304 m2 atas nama Muhamad Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono.peralihannya telah melalui prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok-Pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria No 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Asas-Asas AUPB. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan;

Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 2 Desember 2021 dan dokumen elektronik Replik tersebut telah diupload oleh Kuasa Hukumnya dalam Sistem *e-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 1 Desember 2021;

Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 9 Desember 2021 dan dokumen elektronik Duplik tersebut telah diupload oleh Kuasanya dalam Sistem *e-Court* Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 7 Desember 2021;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.12, sebagai berikut:

Halaman 16 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. P.1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 2697/ Sukarame kecamatan sukarame, luas 304 M2 atas nama Ruslan Zaidan, yang berubah menjadi No. 4780/Kebun Bunga atas nama ahli waris Ruslan Zaidan, dan salah satunya termasuk Seraphinna Angelita Putri (Penggugat) (Fotokopi dari Fotokopi);
2. P.2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 2694/Sukarame kecamatan sukarame, luas 291 M2, sebelumnya atas nama Ruslan Zaidan. (Fotokopi dari Fotokopi);
3. P.3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2696/Sukarame kecamatan sukarame, luas 304 M2 sebelumnya atas nama ahli waris Ruslan Zaidan. (Fotokopi dari Fotokopi);
4. P.4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2695/Sukarame kecamatan sukarame, luas 304 M2 atas nama Ruslan Zaidan. (Fotokopi dari Fotokopi);
5. P.5 : Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm. Ade Tuah Kelana, tanggal 29 September 2020. (fokopi dari fotokopi);
6. P.6 : Kutipan Akta Kematian alm. Ade Tuah Kelana. (fokopi dari fotokopi);
7. P.7 : Kartu Keluarga anak istri almarhum Ade Tua Kelana. (fokopi dari fotokopi);
8. P.8 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Seraphinna Angelita Putri, Reinhart Endy Marchello dan Rita Yoane Putri. (fokopi dari fotokopi);
9. P.9 : Surat Keterangan Waris Nomor : 0231/-/SKJ/XII/2017 dari alm. Ruslan Zaidan dan Hj. Nur Syamsiyatie yang terdaftar dikantor lurah Sukajaya dan kantor Camat Sukarame pada tahun 2017. (fokopi dari fotokopi);

Halaman 17 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. P.10 : Surat Pernyataan Almarhum ahli Waris Ade Tuah kelana tertanggal 24 April 2021. (sesuai dengan asli);
11. P.11 : Surat Keberatan kuasa Penggugat tanggal 19 Agustus 2021 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Perihal Keberatan Atas telah dibaliknamakan Sertipikat Hak Milik No.2692,2693,2694 atau 2419 atau 2419 atau 2442/Kel Sukarami sekarang masuk wilayah Kel. Bunga atas nama Ruslan Zaidan tertanggal 24 April 2021. (fokopi dari fotokopi);
12. P.12 : Kartu tanda Penduduk atas nama Andi Rus Bryan, Bujung Azainul Meida Noop Eden, Nur Admiral Rachmad.(fokopi dari fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterei cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-11, sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik No.2694/Sukarame, kelurahan Sukarami, kecamatan Sukarami, katomadya Palembang Propinsi Sumatera Selatan, tanggal 14 Desember 1995 dengan luas 291 M2 atas nama Muhammad Sarjono. (sesuai dengan asli);
2. T-2 : Buku Tanah Hak Milik No.2695/Sukarame kelurahan Sukarami, kecamatan Sukarami, katomadya Palembang, Propinsi Sumatera Selatan, tanggal 14 Desember 1995 dengan luas 304 M2 atas nama Muhammad Sarjono. (sesuai dengan asli);

Halaman 18 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. T-3 : Surat Ukur No. 4487/1995 tanggal 29 Nopember 1995 luas 291 m² . (sesuai dengan asli);
4. T-4 : Surat ukur No. 4488 /1995 tanggal 29 Nopember 1995 luas 304 m². (sesuai dengan asli)
5. T-5 : Surat Kematian atas nama Ruslan zaidan No. 018/SJ/I/07. tanggal 29 Januari 2007. (fotokopi dari fotokopi);
6. T-6 : Keterangan Ahli Waris tanggal 25 Januari 2007. (fotokopi dari fotokopi);
7. T-7 : Akta Jual Beli Nomor 1086/SR/2015 tanggal 01 September 2015. (sesuai dengan asli);
4. T-8 : Kuasa menjual No. 16 tanggal 10-04-2010. (sesuai dengan asli);
5. T-9 : Kuasa untuk menjual No. 02 tanggal 01-7-2015. (sesuai dengan asli);
10. T-10 : Akta Jual Beli Nomor 1087/SR/2015 tanggal 01-09-2015. (sesuai dengan asli);
11. T-11 : Akta Jual Beli Nomor 58/SR/2018 tanggal 28-03-2018. (sesuai dengan asli);

Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya:

1. SURATMAN:

- Saksi menerangkan bahwa kenal dengan Seraphinna Angelita Putri karena saya kuasa ngurus tanah disitu;
- Saksi menerangkan bahwa sebenarnya kenal dengan Ruslan Zaidan sebelum meninggal kalau hari minggu keluarga besar dari pada Ruslan Zaidan sering berkumpul disitu setiap hari libur;

Halaman 19 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa kenal dengan anak-anaknya Ruslan Zaidan yaitu 1. Andi 2. Buyung, 3. Ade Tua Kelana 4. Rahmat Ilahi yang satu lagi saya lupa;
- Saksi menerangkan bahwa menjabat RT 62 sejak 1 Januari 2007 sampai sekarang;
- Saksi menerangkan menjabat Rt itu dikelurahan Rt. 62 Rw. 13 kelurahan kebun bunga kecamatan sukarami Palembang;
- Saksi menerangkan bahwa menjabat Rt sampai sekarang anak-anaknya Ruslan Zaidan tidak ada melaporkan tanah yang ditinggalkan oleh Ruslan Zaidan tapi kalau menawarkan tanah pernah malah itu atas nama andi pada waktu itu;
- Saksi menerangkan tidak tahu dengan Ade Tua Kelana saya tidak pernah ketemu dengan Ade Tua Kelana tapi saya tahu ahli warisnya anaknya Seraphinna;
- Saksi mengetahui bahwa dipanggil Seraphinna datang keyogyakarta Bulan April tahun 2021;
- Saksi menerangkan bahwa dipanggil seraphinna, pak pengacara ini napoleon pengacara seraphinna menawarkan tanah yang terletak diwilayah saya mau dijual saya sudah dapat pembelinya diarahkan untuk menemukan pemilik seraphinna tadi di yogyakarta itulah ketemu pada tahun 2021 ini;
- Saksi menerangkan yang tahu anaknya ade tua Seraphinna;
- Saksi menerangkan bahwa tindak lanjut setelah pertemuan dengan seraphinna itu dari proses dari jual beli itu sekaligus seraphinna menyampaikan kepada saya karna saya ketua Rt disitu sekaligus kuasa minta diawasi tanah disitu;

Halaman 20 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan bahwa mendapat surat kuasa untuk mengawasi tanah disitu;
- Saksi menerangkan bahwa tanah itu tanah kosong malah tanah itu sudah dibersihkan, sampai saat ini tidak ada yang klim;
- Saksi menerangkan bahwa tidak tahu tanah itu bermasalah setelah terjadi transaksi jual beli dipanjer dulu setelah ditelusuri ternyata ada nama orang lain ditanah itu jadi kami bingung sekarang ini;
- Saksi menerangkan bahwa ada tiga kapling tanah yang kosong itu;
- Saksi menerangkan bahwa tidak tahu sudah beralih nama orang lain salah satu pengacara dari buyung kerumah bahwa menjelaskan tanah yang dibelakang atas nama ibu Ros ada nama si buyung;
- Saksi menerangkan tidak kenal denga Sumaryono tapi pernah saya dengar nama itu;
- Saksi menerangkan bahwa setelah mendapat kuasa dari seraphinna menjelaskan bahwa ada hak diatas tanah itu kaplingan punya Seraphinna itu penjelasan seraphinna, setelah dicek dari pengacara buyung bahwa tanah itu tanahnya sibuyung;
- Saksi menerangkan bahwa pada saat itu Seraphinna menjelaskan ada beberapa fotokopi sertipikat yang disaksikan saya waktu itu ini no kaplingan 195,194,193 itu ada;
- Saksi menerangkan bahwa mengetahui sertipikat itu atas nama Ruslan Zaidan kakeknya Seraphinna;
- Saksi mengetahui bahwa objek sengketa yang diperkara itu tanah yang nama buyung sebelah kiri yang ada lapangan bola badminton satu dan dua;

Halaman 21 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



- Saksi menerangkan bahwa luas tanah yang dikuasakan kepada saksi kedua kaplingan itu 600 meter;
- Saksi menerangkan bahwa seluruh tanah Ruslan Zaidan itu luasnya 6 kapling seluruh tanahnya disitu;
- Saksi menerangkan bahwa 6 kapling tersebut sekarang penguasaannya masih dari ahli waris yang saya liat itu ada pagar satu kapling dan satu kapling lagi ada rumah yang lainnya tidak;
- Saksi menerangkan bahwa pernah mendengar atas nama sumarjono sebenarnya jual beli tidak melapor ke Rt tapi dia bikin rumah yang dijualnya sekarang ini dia bilang beli sama sumarjono orang kesehatan saya tidak pernah ketemu sama bapak itu;
- Saksi menerangkan bahwa bangunan itu sejak awal nya itu kecil yang dibangun oleh pak sarjono karena tidak melapor saya selaku Rt jadi bangunan itu sudah agak lama 2016 saya tidak ingat tapi sudah berdiri sudah dijual dengan ibu ros sekarang ini sudah dibangun besar;
- Saksi menerangkan bahwa tidak pernah diperlihatkan surat keterangan waris dari ade tua kelana;
- Saksi menerangkan pada tahun 2007 dilokasi objek sengketa lurahnya atas nama Ariyanto;
- Saksi menerangkan bahwa objek sengketa itu dikelurahan Kebun bunga, dulu kelurahan sukarami;
- Saksi menerangkan bahwa tanah Ruslan Zaidan ada 6 (enam) kapling, 2 (dua) kapling diberikan kuasa kepada saksi oleh Penggugat untuk dijual, 3 (tiga) kapling Ruslan dan 1 Kapling untuk istri Muda;
- Saksi menerangkan bahwa pada waktu pemecahan tanah Sahlan



terdapat alas hak orang lain atas nama buyung satu kapling, satu kapling lagi yang di pagar lupa namanya itu sudah dijual, satu kapling lagi yang ada rumah namanya ibu ros sekarang ini, yang dua kapling ini kosong;

- Saksi menerangkan bahwa pada waktu pemecahan tanah Sahlan tidak terdapat alas hak orang lain;
- Saksi menerangkan bahwa kaplingan itu sudah bersih yang satu kaplingan dibelakang atas nama buyung pak napoleon ini nawarkan tanah kesaya saya katakan sudah ada pembeli, setelah pembeli ini panjar empat puluh juta sudah dari yogyakarta serephinna menerima uang yang membersihkan yang panjar tadi;
- Saksi menerangkan bahwa tidak tahu, tempat tinggalnya ade tua kelana;

Pihak Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dan ahli meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Pengadilan telah memanggil secara patut pihak terkait dalam objek sengketa atas nama Muhammad Sarjono, dan atas panggilan tersebut telah datang menghadap ke PTSP PTUN Palembang;

Bahwa sampai persidangan acara Kesimpulan, pihak Muhammad Sarjono tidak menyatakan atau mempergunakan haknya untuk mengajukan permohonan Intervensi dalam perkara *a quo*;

Pihak Penggugat telah menyampaikan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 13 Januari 2022 yang mana Kesimpulan tersebut telah diupload melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*) Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 12 Januari 2022;



Pihak Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 13 Januari 2022, yang mana Kesimpulan tersebut telah diupload melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*) Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 12 Januari 2022;

Segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan sengketa ini berlangsung, tercantum selengkapnya dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Sidang sengketa ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Para pihak masing-masing menerangkan tidak ada lagi yang diajukan dan selanjutnya mohon Putusan;

Majelis Hakim menganggap pemeriksaan perkara ini telah cukup dan akhirnya mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan seperti terurai dalam pertimbangan hukum di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara ;

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah:

1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono (*vide* bukti P-2 = bukti T-1), selanjutnya disebut objek sengketa 1;
2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² atas nama Muhamad Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono (*vide* bukti P-4 = bukti T-2) selanjutnya disebut objek sengketa 2;

Halaman 24 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Oktober 2021, yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang secara *e-court* pada tanggal 7 Oktober 2021 dan telah diperbaiki secara formal pada pemeriksaan persiapan tanggal 11 November 2021, pada pokoknya mempermasalahkan diterbitkannya objek sengketa *a quo* yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (selanjutnya disebut AAUPB);

Menimbang, bahwa Pengadilan telah memanggil pihak ketiga atas nama Muhammad Sarjono secara patut sebanyak 5 (lima) kali pada tanggal 4 Nopember 2021, 11 Nopember 2021, 16 Desember 2021, 23 Desember 2021, dan 30 Desember 2021 kemudian berdasarkan panggilan atas objek sengketa tersebut, pihak ketiga tidak menghadap Majelis Hakim dan tidak menggunakan haknya untuk ikut sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 23 november 2021, yang terdiri dari dalil-dalil eksepsi dan pokok perkara *a quo* yang pada pokoknya menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 2 Desember 2021 dan atas Replik tersebut Tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 9 Desember 2021 yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada dalil gugatan dan bantahan semula;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12, dan 1 (satu) orang saksi dipersidangan bernama Suratman yang menyampaikan keterangannya dibawah sumpah untuk dan selengkapnyasebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan *a quo*,

Halaman 25 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan atau jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-11, dan Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan yang terbuka untuk umum walaupun telah diberi kesempatan untuk hal tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan perihal pokok sengketa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Penggugat semestinya mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo* melalui peradilan umum dan tidak melalui Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, Berdasarkan dalil gugatan penggugat halaman 8 (delapan) menyatakan bahwa tindakan penggugat yang telah mengalihkan nama nama kepemilikan dalam 2 objek sengketa tersebut sehingga pihak penggugat tidak dapat lagi memperoleh kepastian hukum terhadap hak kepemilikannya sebagai ahli waris dari Alm Ade Tuah Kelana Bin Ruslan Zaidan esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan " Meskipun sengketa

Halaman 26 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan";

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat Eksepsinya halaman 1 (satu) sampai dengan 2 (dua), merupakan eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

Halaman 27 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



(1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;

(2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok perkara dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, selain itu mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dari segi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara tersebut di atas dilaksanakan belum lengkap/ sempurna dan baru diperoleh pada acara pembuktian di persidangan terbuka, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim mengambil sikap untuk terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu memberikan penilaian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan tersebut ;

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis juga berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha

Halaman 29 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-undang tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara di atas serta berpedoman pada Yurisprudensi dan kebiasaan praktek beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat secara kumulatif sebagai berikut :

- (1) Subyek hukum/pihak berperkara dalam sengketa tersebut harus orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan selaku Penggugat yang kepentingannya dirugikan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berkedudukan sebagai pihak Tergugat ;
- (2) Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang harus mencakup unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Unsur Penetapan Tertulis;
 - b. Unsur Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - c. Unsur Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
 - d. Unsur bersifat konkret, individual dan final;
 - e. Unsur timbulnya akibat hukum;
- (3) Pokok Gugatan termasuk dalam kewenangan mengadili (absolut maupun relatif) Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 30 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa dalam perkara ini pihak yang menjadi subyek hukum/pihak berperkara adalah Penggugat (Seraphinna Angelita Putri) yang termasuk kategori orang atau badan hukum perdata, dan pihak Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat maupun Tergugat yang dapat menjadi pihak/subyek hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat menjadi objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa kepentingannya dirugikan atas Keputusan Tergugat yaitu:

1. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² atas nama Rinda Ariyanti dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono (*vide* bukti P-2 = bukti T-1);
2. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12-1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² atas nama Muhamad Rozi dan terakhir atas nama Muhammad Sarjono (*vide* bukti P-4 = bukti T-2);

Menimbang, bahwa paralel dengan posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga untuk memberikan penilaian hukum apakah Keputusan Tergugat tersebut dapat menjadi objek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpedoman pada pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik Penggugat, duplik Tergugat serta bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan para pihak didalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum yang berhubungan dengan eksepsi kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Ade Tuah Kelana Bin Ruslan Zaidan yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Mei 2014 sebagaimana diuraikan dalam surat pernyataan ahli waris tertanggal 29 September 2020 dan Ade Tuah Kelana merupakan anak kandung dari Ruslan Zaidan (*vide* bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, dan bukti P-10);
2. Bahwa Ruslan Zaidan selama dalam perkawinannya dengan Nur Syamsiyatie mempunyai 4 orang laki-laki, yaitu:1) Bujung Azainul M. Eden, 2) Ade Tuah Kelana Putra (orang tua kandung Penggugat),3) Nur Admiral Rahmat Ilahi, dan 4) Andi Rus Bryan Zaidan (*vide* bukti T-6);
3. Bahwa Ruslan Zaidan memiliki 2 (dua) bidang tanah, yang terdiri dari: Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas

Halaman 32 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



291 m² (objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (*vide* bukti P-2 = bukti T-1, dan bukti P-4 = bukti T-2);

4. Bahwa Ruslan Zaidan meninggal dunia pada tanggal 8 Januari 2007 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Lurah Sukajaya tertanggal 29 Januari 2007 (*vide* bukti T-5);
5. Bahwa pada tanggal 10 April 2010, keempat anak dari Ahli waris Almarhum Ruslan Zaidan, yaitu: 1) Bujung Azainul M. Eden, 2) Ade Tuah Kelana Putra (orang tua kandung Penggugat), 3) Nur Admiral Rahmat Ilahi, dan 4) Andi Rus Bryan Zaidan membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 16, tanggal 10 April 2010 yang dibuat dihadapan Robert Tjahjandra, Sarjana Hukum, Master of Business Administration, waktu itu Notaris di Palembang, yang pada pokoknya memberikan kuasa kepada Andi Rus Bryan Zaidan untuk menjual dua bidang tanah yang berdasarkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 (*vide* bukti T-8);
6. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2015, Istri Almarhum Ruslan Zaidan yaitu Nur Syamsiyatie membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 02, tanggal 1 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Tatyana Indrati Hasjim, Sarjana Hukum, waktu itu Notaris di Kotamadya Jakarta Pusat, yang pada pokoknya memberikan kuasa kepada Andi Rus Bryan Zaidan untuk menjual dua bidang tanah yang berdasarkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 (*vide* bukti T-9);
7. Bahwa Ade Tuah Kelana Putra meninggal pada tanggal 22 Mei 2014, dan Ade Tuah Kelana Putra selama dalam perkawinannya dengan Rita Yoane Putri mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Seraphinna Angelita



Putri (Penggugat) dan Reinhart Endy Marchello sebagaimana yang terurai dalam Surat Keterangan Warisannya tertanggal 29 September 2020 (*vide* bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, dan bukti P-10);

8. Bahwa setelah Ade Tuah Kelana Putra meninggal pada tanggal 22 Mei 2014, tidak ditemukan adanya bukti Akta Kuasa Menjual dari Rita Yoane Putri, Seraphinna Angelita Putri (Penggugat) dan Reinhart Endy Marchello yang merupakan ahli waris Ade Tuah Kelana Putra kepada Andi Rus Bryan Zaidan (*vide* daftar bukti Penggugat dan daftar bukti Tergugat);
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 1 September 2015, terjadi peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (objek sengketa 2) (*vide* bukti P-2 = bukti T-1, dan bukti P-4 = bukti T-2) berdasarkan akta jual beli dengan uraian sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli No. 1.086/SR/2015, tanggal 1 September 2015, antara Penjual Andi Rus Bryan Zaidan (berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 16, tanggal 10 April 2010 yang dibuat dihadapan Robert Tjahjandra, Sarjana Hukum, Master of Business Administration, waktu itu Notaris di Palembang dan Akta Kuasa Menjual Nomor 02, tanggal 1 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Tatyana Indrati Hasjim, Sarjana Hukum, waktu itu Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Pusat) dengan Pembeli Rinda Ariyanti sebagai dasar terbitnya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek sengketa 1) (*vide* bukti T-7);

2. Akta Jual Beli No.1.087/SR/2015, tanggal 1 September 2015, antara Penjual Andi Rus Bryan Zaidan (berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 16, tanggal 10 April 2010 yang dibuat dihadapan Robert Tjahjandra, Sarjana Hukum, Master of Business Administration, waktu itu Notaris di Palembang dan Akta Kuasa Menjual Nomor 02, tanggal 1 Juli 2015 yang dibuat dihadapan Tatyana Indrati Hasjim, Sarjana Hukum, waktu itu Notaris di Kotamadya Jakarta Pusat) dengan Pembeli Muhamad Rozi sebagai dasar terbitnya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor:4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m²(objek sengketa 2)(*vide* bukti T-10);

10. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2018, objek sengketa 1 atas nama Rinda Ariyanti dijual kepada Muhammad Sarjono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:57/SR/2018 yang dibuat dihadapan Minaldi L. Sjamsuddin, Sarjana Hukum waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang, dan selanjutnya pada tanggal 28 Maret 2018 objek sengketa 2 atas nama Muhamad Rozi dijual kepada Muhammad Sarjono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 58/SR/2018 yang dibuat dihadapan Minaldi L. Sjamsuddin, Sarjana Hukum waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang (*vide* bukti T-1, bukti T-2, bukti T-11);

Halaman 35 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



11. Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif kepada Tergugat tertanggal 19 Agustus 2021, berupa keberatan terhadap terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 (vide bukti P-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas selanjutnya dihubungkan dengan bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, dan bukti P-10, berupa Surat Keterangan Waris, Akta Kematian, Kartu Keluarga, KTP, Surat Keterangan Waris, dan Surat Pernyataan serta dikaitkan dengan dalil yang tercantum dalam gugatan dan replik Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa terjadi peralihan hak pada tanggal 1 September 2015 dengan Akta Jual Beli No. 1.086/SR/2015, tanggal 1 September 2015, antara Penjual Andi Rus Bryan Zaidan dengan Pembeli Rinda Ariyanti dan Akta Jual Beli No. 1.087/SR/2015, tanggal 1 September 2015, antara Penjual Andi Rus Bryan Zaidan dengan Pembeli Muhamad Rozi, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (objek sengketa 2), terdapat permasalahan hukum bahwa Penjual Andi Rus Bryan Zaidan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 16, tanggal 10 April 2010 yang dibuat dihadapan Robert Tjahjandra, Sarjana Hukum, Master of Business Administration, waktu itu Notaris di Palembang, mengatas-namakan orang tua Penggugat yaitu: Almarhum Ade Tuah Kelana Putra yang telah meninggal pada tanggal 22 Mei 2014, sehingga peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (objek sengketa 2) menggugakan identitas pihak yang tidak sama atau berbeda atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (*vide* Gugatan dan Replik Penggugat);

Menimbang, Bahwa Almarhum H Ruslan Zaidan memiliki 2 (dua) bidang tanah, yang terdiri dari: Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (*vide* bukti P-2 = bukti T-1, dan bukti P-4 = bukti T-2);

Menimbang, bahwa Ruslan Zaidan selama dalam perkawinannya dengan Nur Syamsiyatie mempunyai 4 orang laki-laki, yaitu: 1) Bujung Azainul M. Eden, 2) Ade Tuah Kelana Putra (orang tua kandung Penggugat), 3) Nur Admiral Rahmat Ilahi, dan 4) Andi Rus Bryan Zaidan (*vide* bukti T-6);

Menimbang, bahwa Ade Tuah Kelana Putra meninggal pada tanggal 22 Mei 2014, dan Ade Tuah Kelana Putra selama dalam perkawinannya dengan Rita Yoane Putri mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Seraphinna Angelita Putri (Penggugat) dan Reinhart Endy Marchello sebagaimana yang terurai dalam Surat Keterangan Warisannya tertanggal 29 September 2020 (*vide* bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, dan bukti P-10);

Menimbang, bahwa Berdasarkan Fakta-fakta dan Uraian diatas, maka yang menjadi Permasalahan adalah mengenai waris dari Keturunan Almarhum H. Ruslan Zaidan.

Halaman 37 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti 7 dan Bukti 8 Penggugat beragama Islam, maka berdasarkan Pasal 172 Kompilasi Hukum Islam, Maka penyelesaian masalah waris merujuk pada kompilasi Hukum Islam:

Menimbang, bahwa Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam menyebutkan sebagai berikut:

Pasal : 171

Yang dimaksud dengan

- a. *Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.*
- b. *Pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.*
- c. *Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.*
- d. *Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.*
- e. *Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tajhiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.*

Pasal 175 :

(1) Kewajiban ahli waris terhadap pewaris adalah:

- a. *mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai;*
- b. *menyelesaikan baik hutang-hutang berupa pengobatan, perawatan, termasuk kewajiban pewaris maupun penagih piutang;*
- c. *menyelesaikan wasiat pewaris;*
- d. *membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak.*

Pasal 188 :

Para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat



mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan. Bila ada diantara ahli waris yang tidak menyetujui permintaan itu, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama untuk dilakukan pembagian warisan.

Menimbang, bahwa masalah waris malwaris dikalangan ummat Islam di Indonesia, secara jelas diatur dalam pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989, bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara kewarisan baik ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang:

1. Perkawinan.
2. Kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.
3. Wakaf dan sedekah.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menilai terhadap sengketa *a quo* pada pokoknya masih mengandung permasalahan ahli waris Almarhum Ade Buah Kelana Putra yang tidak tercantum dalam Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan Sertipikat Hak Milik No. 2694/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995 Gambar Situasi Nomor: 4487/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 291 m² (objek sengketa 1) dan Sertipikat Hak Milik No. 2695/Kel.Sukarami tanggal 14 -12- 1995, Gambar Situasi Nomor: 4488/1995 tanggal 26 Nopember 1995, luas 304 m² (objek sengketa 2) atas nama Ruslan Zaidan, maka dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara kasuistis terhadap sengketa *a quo* terlebih dahulu harus dibuktikan kebenaran dan/atau keabsahan dari Akta Jual Beli tersebut yang menjadi pertentangan para pihak, dan terhadap penyelesaian permasalahan dimaksud merupakan kewenangan Agama untuk menguji dan memberikan penilaian hukum sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara menguji tentang prosedur administratif penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa *aquo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini (*Vide* Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) oleh karena itu Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili atau kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara cukup beralasan hukum untuk dinyatakan diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil Penggugat, dan Tergugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini,

Halaman 40 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Mengingat, ketentuan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.410.000- (Empat Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) ;

Halaman 41 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada hari Rabu Tanggal 19 Januari 2022 dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis tanggal 27 Januari 2022, oleh kami **LUTFI, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DAILY YUSMINI, S.H., M.H.** dan **MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh **ISNAINI, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan;

Hakim Anggota,

ttd

DAILY YUSMINI, S.H., M.H.

ttd

MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

LUTFI, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

ISNAINI, S.H.,M.H.

Halaman 42 Putusan Nomor 76/G/2021/PTUN.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran Gugatan	:	Rp. 30.000,-	
ATK	:	Rp. 150.000,-	
Panggilan	:	Rp. 200.000,-	
Meterai	:	Rp. 10.000,-	
Redaksi	:	Rp. 10.000,-	

----- +
JUMLAH : Rp. 410.000,-
(Empat Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)